

TRIBUNALE DI ENNA

Procedimento Esecutivo N. 40/2024 R.G.E.

Promosso da

Contro

Giudice : Dott. Nunzio Noto

C.T.U. : Ing. Saverio Cuci

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.

Dott. Ing. Saverio Cuci

Studio Tecnico Dott. Ing. Saverio Cuci - Via Roma, 207 - 94100 Enna

TEL.329 8275712 - P.E.C. : saverio.cuci@ordine.ingegnerienna.it

TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 40/2024 R.G.E. Imm.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA.....	2
2. OPERAZIONI PERITALI.....	2
3. ANALISI DEI QUESITI	3
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
3.2 DESCRIZIONE DEI BENI.....	4
3.3 STATO OCCUPATIVO.....	5
3.4 PROVENIENZA.....	5
3.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	6
3.6 CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	7
3.7 VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	7
3.8 CONSISTENZA E STIMA.....	8
3.9 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.....	10
3.10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.....	10
4. ELENCO ALLEGATI.....	10

TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 40/2024 R.G.E. Imm.

Promosso da : *****

Contro : *****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Saverio Cuci, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 671, con provvedimento del 06/07/2024 è stato nominato dal Giudice dell'esecuzione, Dott. Nunzio Noto, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe. Successivamente, in data 15/07/2024, ha depositato giuramento di rito.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti e i documenti di causa, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire una approfondita conoscenza dei beni oggetto di pignoramento, esperite le opportune indagini per rispondere alle richieste formulate dal G.E., lo scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

2. OPERAZIONI PERITALI

Sopralluoghi

In data 16/07/2024 alle ore 9:10, il sottoscritto CTU in presenza del custode giudiziario, Avv. Cantoni Mario, ha eseguito il primo accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in Enna, strada vicinale Mugavero n.883. Sono presenti : la Sig.ra ***** debitrice esecutata e la Sig.ra ***** , figlia dei debitori esecutati. Lo scrivente CTU fissa la prosecuzione delle operazioni peritali per il giorno 23/07/2024 alle ore 9:00 presso l'immobile (**Allegato 1** - Verbali delle operazioni peritali) .

In data 23/07/2024 alle ore 9:00 presso l'immobile oggetto di pignoramento oltre al sottoscritto CTU sono presenti : la Sig.ra ***** , debitrice esecutata e la Sig.ra ***** , figlia dei debitori esecutati.

Alla presenza continua degli intervenuti lo scrivente ha proceduto al sopralluogo nell'immobile nel corso del quale, oltre a prendere visione delle caratteristiche del bene, è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico. Concluso il sopralluogo, il CTU, riservandosi

di valutare gli elementi raccolti, redige verbale che viene sottoscritto dai presenti (**Allegato 1** - Verbali delle operazioni peritali) .

Accesso presso pubblici uffici, acquisizione documentazione tecnico amministrativa

Il sottoscritto CTU a seguito dell'incarico ricevuto ha eseguito i seguenti accertamenti :

In data 13 luglio 2024 è stata estratta presso L'Agenzia delle Entrate, mediante piattaforma Sister, la planimetria catastale dell'immobile (**Allegato 2** – planimetria catastale).

In data 17 luglio 2024 è stato estratto presso L'Agenzia delle Entrate, mediante piattaforma Sister, l'elaborato planimetrico catastale unitamente all'elenco subalterni (**Allegato 3**-elaborato planimetrico catastale, elenco subalterni).

In data 23 luglio 2024 presso l'archivio storico del comune di Enna a seguito di giusta istanza di accesso agli atti, è stata estratta la seguente documentazione : concessioni edilizie (**Allegato 4** – concessioni edilizie) ; certificato di idoneità statica (**Allegato 5** – certificato di idoneità statica) ; certificato di abitabilità (**Allegato 6** – certificato di abitabilità).

In data 17 settembre 2024 è stata eseguita presso L'Agenzia delle Entrate, mediante piattaforma Sister, una ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto di pignoramento (**Allegato 11** – ispezione ipotecaria).

3. ANALISI DEI QUESITI

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

E' oggetto di pignoramento il seguente bene immobile ubicato nel comune di Enna : appartamento ubicato al piano terra (entrando nel vano scala a sinistra) facente parte di un fabbricato sito in Enna strada vicinale Mugavero n.883, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Enna al **foglio 75 mappale 511 sub 4₁**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita catastale € 427,63. L'immobile confina con l'unità immobiliare identificata catastalmente con il sub 3 (proprietà *****), con la corte (bene comune non censibile) identificata catastalmente con il sub 9 e con il vano scala (bene comune non censibile) identificato catastalmente con il sub 2.

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene sopra descritto dei debitori esegutati, **Sig.ri *******, coniugi in regime di comunione legale dei beni (**Allegato 9** - certificati anagrafici) .

Le certificazioni catastali sono corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

3.2 DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano terra di un fabbricato ubicato in agro di Enna, strada vicinale Mugavero n.883. La zona di ubicazione, caratterizzata dalla presenza di fabbricati adibiti prevalentemente a residenza estiva, è ben collegata alle due aree urbane di Enna Alta e Enna Bassa rispetto alle quali dista rispettivamente circa 3 km e 2 Km.

Il fabbricato, di non recente epoca di costruzione, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato e si sviluppa complessivamente su due piani fuori terra (T -1°) e un piano seminterrato (S1), le sue parti comuni si presentano in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

L'appartamento, avente destinazione abitativa, è ubicata al piano terra di detto fabbricato e ha accesso dal vano scala comune. E' composto da soggiorno, due camere, sala da pranzo - cucina, bagno, lavanderia, due ripostigli, disimpegno e balcone. Tutti gli ambienti sono funzionalmente disimpegnati (**Allegato 8** - Foto da 1 a 11). L'immobile ha una superficie commerciale di 123 mq, nel complesso, si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione, possiede finiture di tipo economico risalenti all'epoca di costruzione. Sono presenti gli impianti essenziali (idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento).

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Lo scrivente CTU ha provveduto alla redazione dell'APE che riporta le seguenti caratteristiche energetiche : **Classe F**, Indice di Prestazione Energetica Globale (EP gl,nren) **145,22 KWh/mq anno** (**Allegato 10** – attestato di prestazione energetica)

Certificato di idoneità statica

Lo scrivente CTU ha estratto presso l'archivio storico del Comune di Enna copia del certificato di idoneità statica (**Allegato 5** – certificato di idoneità statica)

3.3 STATO OCCUPATIVO

L'immobile è occupato dai debitori esecutati e dalla loro figlia

3.4 PROVENIENZA

Atto di provenienza

L'immobile è pervenuto ai debitori esecutati per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Aldo Barresi del 26 maggio 2006 repertorio 26611/11746 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 31 maggio 2006 al numero di registro generale 6870 e numero di registro particolare 4869.

Lo scrivente CTU ha acquisito copia dell'atto di provenienza (**Allegato 7** - Atto di provenienza).

Passaggi di proprietà

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Enna - Territorio Servizi Catastali e dall'esame della certificazione notarile presente agli atti, redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini, risulta quanto segue :

L'immobile è pervenuto a ***** (debitore esecutato) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ***** (debitrice esecutata) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Aldo Barresi del 26 maggio 2006 repertorio 26611/11746 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 31 maggio 2006 al numero di registro generale 6870 e numero di registro particolare 4869 da ***** ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Enna di cui alla procedura.

A ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato al NCEU al Foglio 75 Particella 511 Sub 4, ed altri immobili, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Filomena Greco del 19 ottobre 2005 repertorio n.16172/5186 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 24 ottobre 2005 al numero di registro generale 11689 e numero di registro particolare 7557 da ***** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ***** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Enna di cui alla procedura.

A ***** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, *****per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili riportati al NCT al foglio 75 particelle 320 e 325, soppressi ed uniti costituito l'ente urbano particella 511 su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Salvatore Catania del 25 agosto 1983 repertorio n.55224/10941 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 13 settembre 1983 al numero di registro generale 7892 e numero di registro particolare 7321 da ***** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, *****per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Enna di cui alla procedura..

3.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 17/09/2024 risulta quanto segue :

non si rilevano formalità trascritte nei registri immobiliari, in ordine a vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (**Allegato 11** – ispezione ipotecaria) .

si rilevano le seguenti formalità trascritte nei registri immobiliari, che saranno cancellate all'acquirente al momento della vendita (**Allegato 11** – ispezione ipotecaria) :

ISCRIZIONE del 31/05/2006 - Registro Particolare 1439 Registro Generale 6871

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Atto Notaio BARRESI ALDO Repertorio 26612/11747 del 26/05/2006

TRASCRIZIONE del 26/06/2024 - Registro Particolare 4328 Registro Generale 4925

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Atto UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 487 del 15/05/2024

3.6 CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nel fabbricato in cui è ubicato l'immobile non risulta costituito un condominio

3.7 VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio storico del Comune di Enna risulta quanto segue :
L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato realizzato in esecuzione della concessione edilizia n.196/86 rilasciata dal Comune di Enna in data 6 agosto 1986, pratica 481/85. Successivamente sono state realizzate opere abusive per cui è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.1346/2004 in data 22 ottobre 2004. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile-agibile con autorizzazione in data 30 novembre 2004, pratica n. 382/04 (**Allegato 4** – concessioni edilizie ; **Allegato 6** – certificato abitabilità)

Difformità rilevate

Dal sopralluogo eseguito si rilevano le seguenti difformità tra lo stato di fatto i titoli abilitativi edilizi e la planimetria catastale (**Allegato 8** – foto 6 e 7) :

- chiusura parziale del balcone mediante la realizzazione di una veranda avente struttura precaria e superficie di circa 8 mq ;
- spostamento della cucina all'interno della veranda ;
- chiusura della finestra dell'originaria cucina (attualmente sala da pranzo) e apertura di un vano porta di accesso alla veranda

Le difformità rilevate sono così sanabili :

- 1) spostamento della cucina nella posizione originaria come rappresentata in planimetria catastale ;
- 2) riapertura dell'originaria finestra come rappresentata in planimetria catastale e chiusura dell'attuale vano porta di accesso alla veranda ;
- 3) regolarizzazione della veranda ai sensi dell'Art. 20 della L.R. n.4/2003 e aggiornamento della planimetria catastale.

Quantificazione dei costi per la regolarizzazione delle difformità rilevate

- Lavori per ripristini di cui ai precedenti punti 1) e 2), sulla scorta dei prezzi medi applicati dalle imprese locali, ammontano complessivamente a circa € **6.710,00** di cui iva € 1.210,00.
- Regolarizzazione urbanistica e catastale della veranda ai sensi dell'Art. 20 della L.R.

n.4/2003 : onorario professionale € **2.030,08** di cui cassa di previdenza e iva € 430,08 ; diritti di segreteria e oneri Comune di Enna, tributi catastali € **300,00**.

I costi di regolarizzazione dell'immobile ammontano complessivamente ad € **9.040,08**

3.8 CONSISTENZA E STIMA

Il più probabile valore di mercato del bene è stato determinato mediante stima sintetica-comparativa, eseguita comparando il bene oggetto di valutazione con altri similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali si conoscono i prezzi recenti di mercato ed in base a parametri noti (metro quadro di superficie commerciale).

Il valore di stima è ottenuto dal prodotto tra l'entità del parametro dell'immobile e il valore di mercato riferito all'unità parametrica scelta, nello specifico : $V_m = S_c \times V_u$

- V_m = valore di mercato

- S_c = superficie commerciale (mq)

- V_u = valore unitario di mercato (€/mq)

La determinazione del valore unitario di mercato dell'immobile si è basata su indagini di mercato finalizzate ad acquisire la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale per immobili simili, sulla consultazione della banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate, nonché sull'analisi delle specifiche caratteristiche del bene.

Superficie commerciale (S_c)

La superficie commerciale è stata determinata sulla base della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo, come da corrente prassi estimativa è ottenuta dalla somma :

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm), computando nella misura del 50% la superficie dei muri comuni (fino ad uno spessore massimo di 25 cm) ;
- della superficie omogeneizzata, mediante opportuni coefficienti di ragguaglio, delle pertinenze di uso esclusivo (terrazzi, balconi, giardini, cantine ecc....) .

Le superfici delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento e di servizio) sono state computate, facendo riferimento alle indicazioni contenute nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), come di seguito:

Balconi, terrazzi e similari

- comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali), nella misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq ;
- non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq, nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq.

Pertinenze accessorie (cantine, locali deposito e similari)

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali ;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima è stata determinata una **Superficie Commerciale (Sc)** di **123 mq** .

Valore di mercato (Vm)

Sulla base delle indagini condotte, tenuto conto dei valori espressi dal mercato immobiliare locale per immobili simili e, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto di stima il seguente valore unitario di mercato :

$$Vu = 800,00 \text{ €/mq}$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile ammonta dunque a :

$$Vm = Sc * Vu = 123 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = \mathbf{98.400 \text{ €}}$$

Riduzioni e decurtazioni

Riduzione del valore di mercato praticata per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) € 98.400 * 0,05 = € **4.920,00**

Costi per regolarizzazione dell'immobile € **9.040,08**

L'importo complessivo delle riduzioni e decurtazioni ammonta a € **13.960,08**

Il valore di mercato dell'immobile al netto di riduzioni e decurtazioni ammonta a € **84.439,92**

3.9 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della procedura non risulta locato

3.10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non siamo in presenza di un pignoramento di quota

4. ELENCO ALLEGATI

- ALL. 1 - Verbali delle operazioni peritali ;
- ALL. 2 - Planimetria catastale ;
- ALL. 3 - Elaborato planimetrico - Elenco subalterni ;
- ALL.4 - Concessioni edilizie ;
- ALL. 5 - Certificato di idoneità statica;
- ALL.6 - Certificato di abitabilità
- ALL.7 - Atto di provenienza ;
- ALL.8 - Eleborato fotografico ;
- ALL.9 - Certificati anagrafici ;
- ALL.10 – APE ;
- ALL.11 – Ispezione Ipotecaria ;
- ALL.12 - Copia privacy

Il sottoscritto C.T.U., ritiene di aver espletato compiutamente il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione dell' III.mo Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento o supplemento di indagine.

Enna, 18/09/2024

Il C.T.U. *Ing. Saverio Cuci*

